MINISTERIO DE TRABAJO, EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL PARAGUAY | PARAGUÁI MBA'APO, JEPOROMOMBA'APO HA TETÁYGUA JEIKOPORÃ MOTENONDEHA | SNPP SERVICIO NACIONAL DE PROMOCIÓN PROFESIONAL | GOBIERNO DEL PARAGUAY | PARAGUÁI REKUÁI

DICTAMEN U.O.C. Nº 05/2025

UNIDAD OPERATIVA DE CONTRATACIONES DEL SERVICIO NACIONAL DE PROMOCIÓN PROFESIONAL

Ref.: SEGUNDA RENOVACIÓN DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LC N° 01/2023 "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA REGIONAL DE CIUDAD DEL ESTE- ZONA FRANCA DEL SNPP" ID N° 426.255.

La Dirección de Unidad Operativa de Contratación de conformidad a lo dispuesto en la normativa vigente emitida por la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas, que reglamentan los procedimientos para la Locación de Inmuebles, formula el presente Dictamen.

ANTECEDENTES

- Memorándum D.F.C.P N° 010/2025 Zona Franca Global, solicita la renovación del contrato de locación del Complejo empresarial Global.

- Nota, del Presidente de la Firma Zona Franca Global del Paraguay S.A.C. y S., por la cual remite las documentaciones requeridas y manifiesta su conformidad en cuanto a la segunda renovación del contrato N°02/2023 locación N° 01/2023 "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA REGIONAL DE CIUDAD DEL ESTE- ZONA FRANCA DEL SNPP" PLURIANUAL con ID N° 426.255.

- Memorándum M.D.A. N° 007/2025, mediante el cual el Director Interino solicita la segunda renovación por 12 (doce) meses del contrato N° 02/2023 correspondiente a la LC N° 01/2023 "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA REGIONAL DE CIUDAD DE ESTE- ZONA FRANCA DEL SNPP" -PLURIANUAL CON ID N° 426.255.

- La Resolución DNCP N° 4441/2021 del 01/01/2022, por la cual se reglamenta los procedimientos de locación y renovación de bienes inmuebles.

CONSIDERANDO

Que, por Memorándum D.F.C.P N°010/2025 de fecha 17 de enero de 2025, el Encargado de Despacho de la Dirección de Formación y Capacitación Profesional de Cuidad del Este- Zona Franca del SNPP expresa cuanto sigue: "*...Por medio del presente, me dirijo a usted y por su intermedio a quien corresponda con el propósito de solicitar la renovación del contrato de locación del predio actualmente ocupamos en el Complejo Empresarial Global, ubicado en el KM 11 de Ciudad del Este.* ----------
Esta solicitud de renovación responde razones estratégicas y operativas que hacen indispensable mantener este espacio: 1) ***Zona estratégica:*** *la ubicación de Complejo Empresarial Global es clave para nuestras acciones formativas, debido a su accesibilidad y cercanía con nuestros principales usuarios y colaboradores.* ***2) Falta de espacio en la otra sede:*** *en nuestra sede del km 7 Don Bosco enfrentamos limitaciones de espacio y disponibilidad de aulas, lo que dificulta*

Abg. Mónica Osorio
Directora Interina
Unidad Operativa de Contrataciones

atender adecuadamente nuestras actividades. Este predio complementa nuestras necesidades y asegura la continuidad de nuestros servicios. ----------

Que, por Nota de fecha 13 de febrero de 2025 el Presidente de la Firma Zona Franca Global, Don Pedro Osvaldo Céspedes remite su conformidad para la renovación del contrato N°02/2023 locación N° 01/2023 "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA REGIONAL DE CIUDAD DEL ESTE- ZONA FRANCA DEL SNPP" PLURIANUAL con ID N° 426.255, para la renovación del contrato de locación de inmueble ubicado en el Distrito de Alto Paraná, Ciudad del Este.---------

Que, por Memorándum MDA N° 007/2025 de fecha 22 de enero de 2025 de la Dirección Administrativa expresa; *tengo el agrado de dirigirme a usted y por su intermedio a quien corresponda a fin de solicitar la renovación del contrato de Alquiler del Inmueble Determinado para la D.F.C.P Zona Franca Global; por el periodo de 12 meses, con un costo de alquiler de 10.000.000gs, acorde a la conformidad presentada por el Complejo Empresarial Global, dicho pedido se realiza atendiendo a la urgente necesidad de contar con un establecimiento adecuado y seguro para la Unidad Operativa, y el local pretendido cuenta con las comodidades y exigencias necesarias. En ese sentido, se justifica la necesidad de contar con dicho alquiler, y se expresa la conveniencia en cuanto a nuestras necesidades, de estructuras, ubicación y precios. Al respecto, el local se encuentra en condiciones aptas de acuerdo a las expectativas de los participantes y personal administrativo, la ubicación es conveniente en cuanto al acceso y disponibilidad de transporte, considerando que se halla en un lugar estratégico del municipio de Ciudad del Este, además el mismo cuenta con amplias y adecuadas aulas educativas.* ----------

Cabe destacar que se ha realizado una comparación de los costos de las opciones de alquileres de la zona y el mismo se adecua a los precios y cuenta con las exigencias requeridas según lo mencionado, por lo cual se considera conveniente la contratación de dicha locación. ----------
Se aclara que no incluye el pago de servicios básicos, los mismos quedan a cargo del locatario. -

Que, habiéndose verificado la Cláusula Quinta de la primera Renovación del Contrato N° 02/2023, donde se estipula que El presente contrato tendrá una vigencia de doce (12) meses a partir de la suscripción del contrato que podrá renovarse de común acuerdo observando lo dispuesto en el Art. 47 de la Ley 2051/03. ----------

Que, el contrato de la primera renovación ha sido suscrito en fecha 17 de marzo de 2024 por el plazo de 12 meses, por lo que se halla vigente hasta el 17 de marzo del 2025. ----------

Que, se cuenta con Disponibilidad Presupuestaria para cubrir la Segunda Renovación del Contrato N° 02/2023 LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO LC N° 01/2023, "ALQUILER DE INMUEBLE DETERMINADO PARA LA REGIONAL DE CIUDAD DEL ESTE- ZONA FRANCA DEL SNPP" PLURIANUAL ID N° 426.255, correspondiente al presente ejercicio. Para el Ejercicio 2026 el saldo estará sujeto a la aprobación del Presupuesto General de la Nación correspondiente. ----------

Que, con respecto al Costo-Beneficio, el monto mensual en concepto de locación a ser abonado, se encuentra dentro de los promedios correspondientes a la zona, conforme a lo manifestado por la dependencia solicitante. ----------

El Servicio Nacional de Promoción Profesional, no cuenta con disponibilidad presupuestaria para la adquisición de un local propio. Por lo que, la opción favorable a los intereses de la institución es alquilar el local cuyo precio de locación se ajusta a los precios de mercado, considerando la

Abg. Mónica Osorio
Directora Interina
Unidad Operativa de Contrataciones

ubicación, espacio físico e instalaciones con que cuenta el local a los efectos de que el SNPP pueda cumplir con su misión y objetivos institucionales. ----------

Que, el Artículo 44.- DISPOSICIONES GENERALES de la Ley N° 2051/03 "De Contrataciones Públicas" establece que: *"Los procesos de contratación de locación en los que el Estado Paraguayo fuera locatario, en los que el canon mensual excediera el valor de mil jornales mínimos, se sujetarán al procedimiento de licitación pública; aquellos cuyo canon mensual fuese inferior a la cuantía antes referida, se someterán a las disposiciones de la adjudicación directa."-*

Que, de conformidad al Artículo 7 de la Resolución DNCP N° 4441/2021 POR LA CUAL SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA LOCACIÓN DE INMUEBLES, SUS MODIFICACIONES Y RENOVACIONES Y SE ABROGA LA RESOLUCIÓN DNCP N° 2113/2021, el encargado de la UOC/UEP de la Entidad, Organismo del Estado o Municipalidad deberá emitir un dictamen en el cual se observen los siguientes elementos:
"a) La individualización de cada inmueble a ser arrendado; b) La justificación: Se deberá fundamentar por qué el inmueble a ser arrendado es el único que puede satisfacer adecuadamente las necesidades y requerimientos de la Entidad u Organismo del Estado; c) El análisis del valor del canon de los inmuebles, comisiones inmobiliarias, expensas y garantías: Se deberá exponer el análisis que demuestre que el precio a ser abonado en los conceptos señalados, se encuentran acorde a los valores promedio de la zona en donde el inmueble se encuentra ubicado y que el mismo no supere el umbral de los mil (1000) jornales mínimos mensuales establecidos como límite; d) Se deberá exponer un análisis documental en el cual se demuestre que el inmueble seleccionado no posee gravámenes o restricciones que afecten al derecho de uso y goce temporal del mismo y que no cuenta con anotaciones de medidas cautelares (anotación de litis, embargo, remate o similar); e) Se deberá acreditar que el inmueble ofertado no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente a la cosa;...".

CONCLUSIÓN

Por lo expuesto y habiendo analizado los antecedentes del contrato N°02/2023 correspondiente al llamado de Locación de Inmueble Determinado LC N° 01/2023 "ALQUILER DE INMUEBLE PARA LA REGIONAL DE CIUDAD DEL ESTE- ZONA FRANCA DEL SNPP" CON ID N° 426.255. Esta Unidad Operativa de Contrataciones recomienda proseguir con los trámites administrativos para la suscripción de la Segunda Renovación del contrato, teniendo en cuenta las disposiciones financieras y administrativas, las cuales se ajustan a las disposiciones legales vigentes.
Es mi Dictamen, salvo mejor parecer.

Asunción, 17 de marzo de 2025.

ABG. MONICA OSORIO
Directora Interina de la UOC
Servicio Nacional de Promoción Profesional (SNPP)